

CONFIDENCIAL
PARA USO INTERNO
PÚBLICO UNA VEZ APROBADO

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
FONDO MULTILATERAL DE INVERSIONES

CHILE

**USB VIVIENDA SOCIAL INCREMENTAL:
REVIRTIENDO EL CRECIMIENTO DE LA INFORMALIDAD**

(CH-T1266 y CH-G1007)

MEMORANDO A LOS DONANTES

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Carolina Carrasco (DIS/CCH), Luis Felipe Vera (CSC/HUD), Ana Castillo (DIS/CUR), Natalia Laguyás (LAB/IEN), Juan Pablo López Gross (MIF/MSM), Verónica Adler (CSC/HUD), Carolina Sepúlveda (CSC/HUD), Cristina Parilli (DSP/DFV) y Lorena Barrenechea (FML/LAB).

El presente documento contiene información confidencial comprendida en una o más de las diez excepciones de la Política de Acceso a Información e inicialmente se considerará confidencial y estará disponible solo para personas dentro del Banco. Se divulgará y pondrá a disposición del público una vez aprobado.

ÍNDICE

I.	EL PROBLEMA Y LAS OPORTUNIDADES.....	1
II.	LA SOLUCIÓN	3
	A. Descripción del proyecto	3
	B. Beneficiarios del Proyecto	5
	C. Componentes del proyecto.....	5
	D. Impacto, seguimiento y evaluación del Proyecto.....	8
III.	ALINEACIÓN, ESCALABILIDAD Y RIESGOS DEL PROYECTO	9
	E. Alineación con el Grupo BID y los Objetivos de Desarrollo Sostenibles	9
	F. Escalabilidad	10
	G. Riesgos del proyecto	10
IV.	COSTO Y FINANCIAMIENTO	12
V.	SOCIOS DEL PROYECTO Y ESTRUCTURA DE IMPLEMENTACIÓN	14
	H. Descripción del organismo ejecutor del proyecto	15
	I. Estructura y mecanismo de implementación.	15
VI.	CUMPLIMIENTO CON HITOS Y ARREGLOS FIDUCIARIOS ESPECIALES	15
VII.	ACCESO A LA INFORMACIÓN Y PROPIEDAD INTELECTUAL	16

RESUMEN DEL PROYECTO
USB VIVIENDA SOCIAL INCREMENTAL:
REVIRTIENDO EL CRECIMIENTO DE LA INFORMALIDAD
(CH-T1266 Y CH-G1007)

Cerca del 80% de la población de América Latina y el Caribe vive en zonas urbanas y casi un tercio de los hogares en las ciudades corresponden a viviendas precarias en asentamientos informales, con limitado acceso a servicios básicos en localizaciones expuestas a riesgos por desastres naturales o contaminación.

A pesar de que la política habitacional chilena contempla medidas que apunta a resolver este problema, la triple brecha existente en cobertura, velocidad de construcción y estándar de las viviendas da origen a un aumento sostenido del déficit habitacional de vivienda social. En Chile, en los últimos dos años, el número de asentamientos informales – o campamentos – ha aumentado en un 70% llegando a albergar a más de 80 mil familias, viviendo en condiciones sanitarias extremas y escaso acceso a servicios básicos, de las cuales un 27% corresponde a población migrante.

El presente proyecto busca probar como un modelo tecnológico y social, impulsado desde el sector privado, puede contribuir a revertir estas brechas, reduciendo el tiempo de espera de las familias viviendo en campamentos para acceder a una vivienda social con estándares de calidad y tamaño dignos.

La innovación de la propuesta es la incorporación del concepto de **incrementalidad** en las soluciones de vivienda social, buscando responder con un sistema abierto, la **Unidad de Servicios Básicos (USB)**, que puede ser completado en el corto plazo por las propias familias, que podrán acceder a un tamaño final de vivienda de aproximadamente 80 m², habilitando el traslado de las familias desde los campamentos en el plazo de un año, en lugar de los 6,6 años en promedio que demora actualmente.

El modelo, impulsado por la empresa Elemental S.A., será probado mediante una experiencia piloto de 20 USBs, en alianza con el Ministerio de Vivienda de Chile y la Fundación Techo, experta en procesos de acompañamiento social y comunitario a población viviendo en condiciones de extrema vulnerabilidad.

Conceptualmente, validado el piloto y su estrategia de escalabilidad, los beneficiarios potenciales de la USB son los 80.000 hogares viviendo actualmente en campamentos en Chile, que forman parte del desafío central de la política habitacional del MINVU, y millones de familias bajo similares condiciones en toda la región. Esta operación aprovecha las sinergias del Grupo BID complementando las operaciones de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del Banco (HUD) en Chile: CH-L1163, CH-J0001 “Programa de Integración Urbana de Campamentos”, que tienen como objetivo acompañar al país en la disminución de personas viviendo en campamentos y generar condiciones que mitiguen la probabilidad de formación de nuevos asentamientos informales en el país.

En el marco del proyecto se espera, de manera conservadora, se generen réplicas del modelo que permitan llegar a 1.500 familias en tres años.

El acompañamiento de HUD habilitará también la extracción de aprendizajes para la escalabilidad del modelo en otros países de la región, donde se comparten problemáticas similares.

El proyecto está alineado con la Visión 2025 del Banco y la Estrategia del Banco en Chile.

ANEXOS

Anexo I	Matriz de Resultados
Anexo II	Presupuesto Resumido
Anexo III	iDelta

APÉNDICES

Proyecto de resolución

INFORMACIÓN DISPONIBLE EN LA SECCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PROYECTOS BID LAB

Anexo IV	Presupuesto Detallado
Anexo V	Diagnóstico de Integridad y Capacidad Institucional (DICI)
Anexo VI	Plan de Adquisiciones
Anexo VII	Tabla de Hitos Preliminar
Anexo VIII	Análisis de Integridad
Anexo IX	Plan de Acción Ambiental y Social

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BID Lab	Fondo Multilateral de Inversiones
DICI	Diagnóstico de Integridad y Capacidad Institucional
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile
OE	Organismo Ejecutor
POA	Plan Operativo Anual
PUC	Pontificia Universidad Católica de Chile
SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanismo
USB	Unidad de Servicios Básicos

CHILE
USB VIVIENDA SOCIAL INCREMENTAL:
REVIRTIENDO EL CRECIMIENTO DE LA INFORMALIDAD
(CH-T1266 Y CH-G1007)
RESUMEN EJECUTIVO

País y ubicación geográfica:	Chile		
Organismo ejecutor:	Elemental S.A.		
Área de enfoque:	Ciudades Inclusivas – Servicios Esenciales de Infraestructura		
Coordinación con otros donantes/ operaciones del Banco:	Esta operación complementa las operaciones vinculadas de la división de vivienda y desarrollo urbano del Banco (HUD) en Chile: CH-L1163, CH-J0001 “Programa de Integración Urbana de Campamentos”, que tienen como objetivo acompañar al país en la disminución de personas viviendo en campamentos y generar condiciones que mitiguen la probabilidad de formación de nuevos asentamientos informales en el país.		
Beneficiarios directos e indirectos:	Los beneficiarios directos del piloto serán 20 familias residentes en asentamientos informales en Chile. En el marco del proyecto se espera, de manera conservadora, se generen réplicas del modelo que permitan llegar a 1.500 familias viviendo en campamentos ¹ en tres años, las que contarán con un modelo efectivo de relocalización hacia viviendas incrementales.		
Financiamiento:	Cooperación técnica no reembolsable:	220.000	8%
	Financiamiento de Recuperación Contingente para inversión:	400.000	17%
	Contribución BID Lab total:	620.000	
	Contraparte:	1.790.700	75%
	Presupuesto total:	2.410.700	
Período de ejecución y desembolso:	Cooperación técnica: 24 meses de ejecución y 30 de desembolsos. Financiamiento contingente: 24 meses de ejecución y desembolso y hasta 84 meses de repago		
Condiciones contractuales especiales:	Para el <u>Financiamiento de Recuperación Contingente</u> habrá condiciones contractuales especiales en lo que respecta al mecanismo de desembolso y la activación de la contingencia. Las mismas se detallan en el cuadro de Términos y Condiciones del financiamiento de BID Lab de Recuperación Contingente (numeral 4.4).		

¹ Denominación que reciben en Chile los asentamientos informales. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de Chile define campamento como “asentamiento humano precario de ocho o más hogares, donde la posesión del terreno es irregular, existe carencia de al menos uno de los servicios básicos, y cuyas viviendas conformaron una unidad socio territorial. Estos barrios se caracterizan por su falta de integración socio-urbana. A nivel urbano, no forman parte de la planificación territorial y presentan un régimen de tenencia de la tierra precario que incide negativamente en la calidad de vida de sus habitantes”.

Revisión de impacto medio ambiental y social:	Esta operación ha sido evaluada y clasificada de acuerdo con los requerimientos de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias del BID (OP-703), con fecha 4 de octubre de 2021. El proyecto ha sido clasificado en categoría B, dado que sus riesgos pueden ser mitigados a través de medidas que son factibles de ser implementadas en el contexto de la operación.
UDR	CSC/CCH

I. EL PROBLEMA Y LAS OPORTUNIDADES

- 1.1 Junto con el aumento del porcentaje de población viviendo en ciudades, que en América Latina y el Caribe ronda el 80%¹, surgen múltiples desafíos en la provisión de servicios urbanos – infraestructura, agua, vivienda, educación, salud, seguridad, por nombrar algunos – que afectan la calidad de vida de sus habitantes. En el ámbito de la vivienda, casi un tercio de los hogares en ciudades de la región se ubica en asentamientos informales, con viviendas precarias, limitado acceso a servicios básicos en localizaciones expuestas a riesgos por desastres naturales o contaminación².
- 1.2 Chile no es la excepción. En efecto, el país atraviesa una importante crisis habitacional que afecta, ya sea por condiciones de hacinamiento o informalidad, a cerca de 500.000 hogares. En 2019, debido a la crisis sanitaria, económica y social, sumado al proceso migratorio de los últimos años, este problema se agudizó provocando el crecimiento de la informalidad hasta llevarla a niveles de emergencia. Entre las causas está el aumento de población en condiciones de vulnerabilidad y la velocidad de reacción del país para proveer vivienda, que es menor a la demanda. Por cada 2 campamentos que el Ministerio de Vivienda (MINVU) logra formalizar a través de la entrega de una solución habitacional, se conforman 3 nuevos campamentos.
- 1.3 Respecto los flujos migratorios, estos han aumentado de manera sostenida en los últimos años. A fines de 2020, se estima que la población migrante en Chile es de casi un millón y medio de personas, que representa un 7,5% del total de población (este porcentaje era de 4,4% a fines de 2017)³. Las dificultades para acceder a un arriendo formal, ya sea por no contar con ingresos, historial bancario o un codeudor solidario, empuja a muchas familias migrantes habitar en campamentos, representando un 27% de las personas que residen en estos asentamientos.
- 1.4 En el último año, los campamentos han aumentado en un 70%, elevándose su población a más de 80.000 familias de las cuales el 55% tienen mujeres jefas de hogar, en aproximadamente 1.000 asentamientos⁴. Estas familias viven en condiciones sanitarias precarias y con limitado acceso a energía y servicios básicos. Aproximadamente, una quinta parte de estos asentamientos se ubica en zonas de riesgo de desastre natural.
- 1.5 Las causas de este problema se explican por la triple brecha que enfrenta la política habitacional chilena, en cuanto a **cobertura, velocidad de entrega y estándar**.
 - a. Para cubrir la brecha en **cobertura**, se necesita construir alrededor de 90.000 unidades al año, pero se están construyendo solamente 60.000.

¹ Banco Mundial, datos población urbana, <https://datos.bancomundial.org>

² <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/desafios-y-oportunidades-ciudades-lac/>

³ Plataforma Migración en Chile, Servicio Jesuita de Migrantes.

⁴ Catastro Campamentos 2020-2021, TECHO Chile.

- b. Debido a esto, los **tiempos de espera** para una familia, que no debieran superar los 3 años, en promedio exceden los 6 años⁵. Los excesivos tiempos de espera y la falta de oferta habitacional, incluso para familias con subsidios asignados, han empujado a un gran número de familias vulnerables a hacer ocupación ilegal de terrenos e instalarse en condiciones de extrema precariedad y riesgo.
 - c. En términos de **estándar**, las viviendas sociales debieran tener cerca de 80 m² para prevenir condiciones de hacinamiento⁶. Sin embargo, con el financiamiento público disponible⁷, el mercado logra construir unidades de aproximadamente 50 m², existiendo una carencia de oferta privada de soluciones de vivienda social que, sin sacrificar calidad, logren un tamaño digno. Esta reducida superficie de las soluciones entregadas perpetúa un círculo vicioso de hacinamiento⁸ en conjuntos de vivienda social⁹, habitados por los quintiles de menores ingresos, estimándose que unas 500.000 unidades de vivienda se encuentran en esa condición con más de una familia por vivienda en promedio¹⁰.
- 1.6 Si bien las políticas públicas habitacionales cuentan con una estrategia de subsidios para la vivienda social, cuyos beneficiarios son familias viviendo en campamentos y familias bajo la problemática de hacinamiento, las soluciones existentes son insuficientes y su efectividad está lejos de lograr revertir el déficit¹¹. En tanto no se aborde el tamaño de la vivienda social como parte de la solución, las familias beneficiarias amplían los espacios por sus propios medios, debilitando estructuras (riesgo de colapso, verificado en el terremoto de 2010) o generando soluciones de baja calidad, que deterioran el barrio, la habitabilidad y el patrimonio familiar, además de deteriorar las relaciones entre vecinos. La dificultad, por tanto, en las actuales condiciones, radica en que la triple brecha – cobertura, velocidad y estándar de calidad – debe ser abordada en simultáneo: si sólo se aumenta el tamaño de las viviendas será a costa de disminuir la cantidad anual de unidades, empeorando aún más los tiempos de espera. Por el contrario, construir más unidades sólo puede realizarse a costa de un tamaño de vivienda todavía menor.
- 1.7 A pesar de que existe conciencia y consenso sobre la necesidad de buscar soluciones que apunten a la reducción del déficit habitacional, hasta ahora no se han identificado medidas innovadoras y costo efectivas que permitan revertir la tendencia. En 2018 se conformaron las Mesas de Compromiso-País¹²: una

⁵ Informe evaluación programa de campamentos, Dipres, 2019 (https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189330_informe_final.pdf).

⁶ Los estándares internacionales recomiendan un mínimo de 20 m² por morador de una vivienda.

⁷ En Chile, el financiamiento de la vivienda social esta normado en el Decreto Supremo (D.S) N°49 sobre "Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda". El subsidio alcanza hasta las U.F. 950 (aproximadamente USD 36.000).

⁸ Se entiende por hacinamiento cuando el número de personas por dormitorio en una vivienda supera las 2,5 o cuando la vivienda no cuenta con dormitorio.

⁹ Vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver problemas de la marginalidad habitacional.

¹⁰ Llegando a un nivel de hacinamiento de 6 m² a 8 m² por morador.

¹¹ La tasa de formalización de campamentos hasta 2019 era de 53 por año, lo que resulta insuficiente comparado con el ritmo de crecimiento de estos asentamientos. Por cada 2 familias formalizadas, llegan 3 nuevas familias a vivir en campamentos.

¹² <http://www.compromisopais.cl/>

iniciativa del Ministerio de Desarrollo Social que reunió al sector público, privado y a la academia para contribuir a 15 áreas claves que no estaban encontrando soluciones satisfactorias. Una de ellas son los campamentos.

- 1.8 Adicionalmente, entre mayo y junio de 2021, en una decisión con apoyo transversal inédito, se firmó el Acuerdo Nacional por la Vivienda y la Ciudad, conducido por MINVU, con la participación de académicos, representantes del Congreso, municipios, organizaciones de la sociedad civil y el sector privado. Los objetivos de esta instancia fueron identificar más de 20 medidas concretas que faciliten el acceso a la vivienda, reducir sustancialmente el hacinamiento y los campamentos, y establecer una agenda de largo plazo que dé continuidad a las medidas. Una de las medidas propuestas por este acuerdo, es acelerar la implementación de proyectos piloto de urbanización progresiva y vivienda incremental¹³.

II. LA SOLUCIÓN

A. Descripción del proyecto

- 2.1 El **objetivo del proyecto** es probar un modelo tecnológico y social escalable, basado en el concepto de vivienda incremental, para reducir en un 80% el tiempo de espera de recepción de viviendas, por parte de familias viviendo en campamentos en Chile, cumpliendo con estándares de calidad y permitiendo aspirar a un tamaño digno de vivienda en el corto plazo.
- 2.2 **Modelo de intervención:** La clave para enfrentar la triple brecha descrita es incorporar la **incrementalidad** en las soluciones y los procesos habilitantes de proyectos de vivienda social. La propuesta busca responder con un sistema abierto que pueda ser completado en el corto plazo, priorizándose en una primera fase la construcción de los servicios básicos (baño y cocina) y de la estructura que albergará el tamaño final de la vivienda (de aproximadamente 80 m²). El principio subyacente es la focalización de los recursos públicos en aquello que es esencial para la habitabilidad, creando comunidad y asegurando la valorización de la vivienda. Los beneficios de este modelo han sido sistematizados en [el Manual de Vivienda Incremental y Diseño Participativo](#)¹⁴ publicado por Elemental S.A.
- 2.3 El proyecto ya cuenta con un prototipo funcional construido – desarrollado en alianza con MINVU, la Pontificia Universidad Católica de Chile (PUC) y la Fundación Techo al alero de la Mesa 3 de Compromiso País: Campamentos – prefabricado en hormigón armado con tecnología robotizada¹⁵. El proceso de prototipaje permitió confirmar la viabilidad técnica y económica de la tecnología, validar con potenciales usuarios su disponibilidad a participar en una solución como ésta e identificar mejoras técnicas, necesarias para la futura escalabilidad,

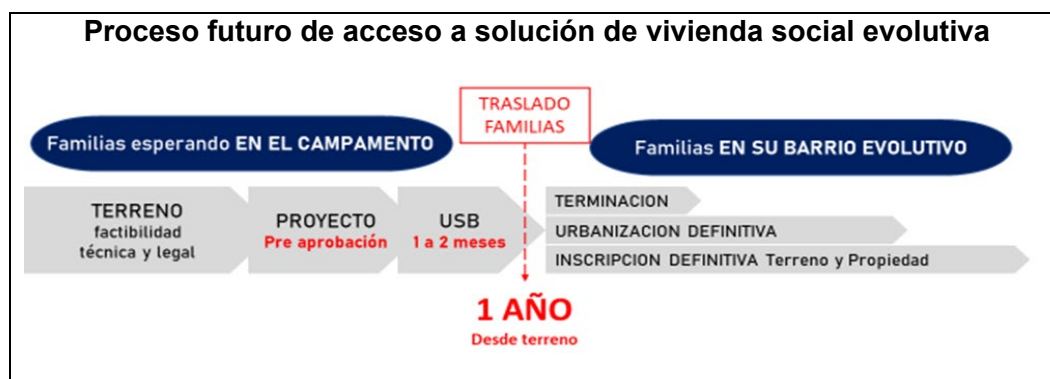
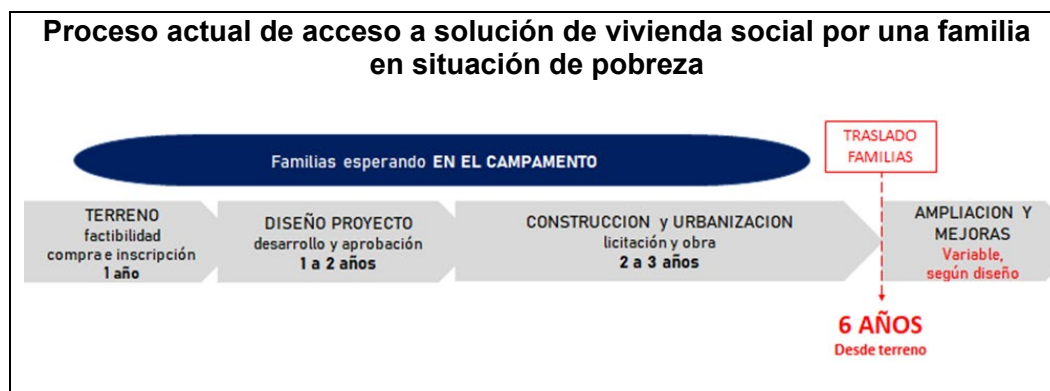
¹³ <https://www.minvu.gob.cl/noticia/noticias/dialogo-nacional-por-la-vivienda-y-la-ciudad-convocado-por-el-minvu-presenta-20-medidas-para-reducir-deficit-habitacional-en-el-corto-plazo/>

¹⁴ <https://www.archdaily.mx/mx/02-210329/elemental-manual-de-vivienda-incremental-y-diseno-participativo>

¹⁵ <http://www.compromisopais.cl/mesa3.html>

así como algunas brechas normativas que se deben subsanar para que esta modalidad sea considerada parte de la política pública.

- 2.4 La etapa siguiente de desarrollo, que forma parte de la presente propuesta, contempla dos fases: (i) Piloto, en la región de Valparaíso, para 20 familias viviendo en campamento; y (ii) Bases para el escalamiento a todo el territorio nacional y países vecinos.



- 2.5 **Innovación:** Este innovador sistema abierto se denomina Unidad de Servicios Básicos (USB). Su implementación permitirá la rápida relocalización de familias de campamentos hacia condiciones seguras y sanas, instalándoles una infraestructura inicial que habilite procesos de construcción progresiva de la vivienda, lo que en definitiva permitirá que el tiempo corra a su favor y no en su contra. La infraestructura y la secuencia de construcción del barrio representan dos cambios de paradigma muy significativos para la política habitacional chilena reciente y una mejora respecto a otras iniciativas basadas en el concepto de vivienda progresiva¹⁶.
- 2.6 Detrás de esta innovación está la convicción y el conocimiento empírico de que la autoconstrucción puede ser parte de la solución y no del problema, habilitando, en las propias familias vulnerables, capacidad de inversión, mejora y adaptación.

¹⁶ <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/El-programa-de-vivienda-progresiva-en-Chile-1990-2002.pdf>

Esta aproximación conceptual le ha valido a Elemental S.A. un amplio reconocimiento nacional e internacional¹⁷.

B. Beneficiarios del proyecto:

- 2.7 Los beneficiarios directos del piloto son 20 familias residentes en un campamento de la región de Valparaíso, que serán seleccionadas – el campamento y las familias residentes en él – por MINVU y Fundación Techo (TECHO, en adelante), en el marco de la normativa vigente de la política habitacional¹⁸.
- 2.8 Según el catastro de campamentos realizado por MINVU en 2019¹⁹, en promedio los hogares tienen 3 integrantes, el 55% tiene una mujer como jefa de hogar, el 27,4% corresponde a población migrante y un 33% de su población son menores de edad. La principal ocupación de los jefes de hogar es trabajador dependiente en el caso de los hombres y dueña de casa en el caso de las mujeres, con edades promedio de 43 y 40 años, respectivamente. Respecto a la condición de vulnerabilidad de esta población, según el análisis de pobreza multidimensional realizado por MINVU, las carencias existentes en ámbitos de asistencia escolar, escolaridad y ocupación es similar a la observada para el 20% de la población más vulnerable del país. No ocurre lo mismo respecto a indicadores de hacinamiento y acceso a servicios básicos, observándose en campamentos una tasa significativamente mayor al promedio observado en el 20% de la población más vulnerable del país.
- 2.9 En el marco del proyecto se espera, de manera conservadora, se generen réplicas del modelo que permitan llegar a 1.500 familias en tres años. Conceptualmente, validado el piloto y su estrategia de escalabilidad, los beneficiarios potenciales de la USB son los 80.000 hogares viviendo actualmente en campamentos en Chile, que forman parte del desafío central de la política habitacional del MINVU.
- 2.10 Esta realidad se repite a mayor escala en el conjunto de países de la región, donde la experiencia chilena suele funcionar como referente para el desarrollo de nuevas políticas públicas de vivienda.

C. Componentes del proyecto

- 2.11 Para el logro de los objetivos, el proyecto se organizará en tres componentes:

¹⁷ El trabajo de Elemental en vivienda ha sido exhibido en diversas plataformas internacionales (MoMA, Venice Architecture Biennale, ONU, Museo de Arte de Louisiana en Dinamarca, entre otros) y recibido reconocimientos tales como León de Plata en la Bienal de Venecia (2008), premio AVONNI a la innovación (2009), Premio Index (2011) en Copenhague, Premio Holcim por construcción sustentable (2011), Premio Zumtobel (2014) en Londres, Premio de Gotemburgo a la Sostenibilidad (2017, primera vez otorgada a arquitectos).

¹⁸ <https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/subsidio-para-comprar-una-vivienda-construida-de-hasta-950-uf-ds49/>

¹⁹ El detalle de resultados y caracterización sociodemográfica puede encontrarse en <https://www.minvu.gob.cl/catastro-de-campamentos/>

**Componente 1: Piloto del sistema abierto incremental (BID Lab: USD 216,700
- Aporte Local: 1,626.000)**

- 2.12 La USB constituye un sistema estructural que resuelve los componentes críticos para una familia (lo que no podría hacer por cuenta propia): espacio habitable inicial, estructura antisísmica, cortafuegos, medianeros con aislación acústica, circulaciones verticales, baño, cocina, instalaciones sanitarias y eléctricas. Al mismo tiempo, la USB está diseñada para hacer más fácil, de menor costo y seguro el proceso de terminación, permitiendo que cada familia ajuste las partes “blandas” de la casa a sus propias necesidades, llegando a una vivienda de 80 m² (estándar de clase media). De esta manera, el sistema integra la inversión de cada familia en un círculo virtuoso de valorización de la vivienda, que representa el principal capital familiar.
- 2.13 Asimismo, para el desarrollo del piloto, que se inserta en el marco normativo, técnico y presupuestario de la política habitacional vigente en Chile, se propone un “enroque” de etapas que habilitará un traslado temprano de las familias, sacándolas de su condición de precariedad y riesgo al inicio del proceso (no al final), aprovechando soluciones transitorias de urbanización.
- 2.14 Las actividades por desarrollar son las siguientes: (i) A partir del prototipo ya desarrollado, optimización de diseño de arquitectura y cálculo estructural, incluyendo versión para personas con discapacidad. Esta optimización recoge los comentarios y requerimientos de los potenciales usuarios, que evaluaron en la misma instancia el prototipo construido, y ajustes técnicos propuestos por MINVU, para facilitar la aprobación del proyecto piloto; (ii) Proyectos de condominio y urbanización definitiva (agua, saneamiento y electricidad), que corresponden a la organización espacial de las USB como barrio, de manera de preservar el tejido social y promover la buena convivencia entre vecinos; (iii) Proyecto de urbanización transitoria de acuerdo a parámetros MINVU, que habilite el traslado temprano de las familias, de manera que puedan esperar en las USB (y no en el campamento) el proceso de consolidación de la urbanización definitiva; (iv) acompañamiento comunitario y asistencia técnica, incluyendo enfoque de género, para la incrementalidad de las viviendas y el barrio que distinga grados de autonomía técnica y económica y herramientas pertinentes para cada escenario.
- 2.15 Los productos esperados del Componente son: (i) 20 USBs construidas y entregadas a las familias; (ii) Comité de vivienda (o grupo equivalente) constituido e interesado en participar del proyecto; (iii) Mecanismo de financiamiento público (MINVU) aprobado para la construcción de las USB; (iv) Aprobación del proyecto piloto, incluida urbanización definitiva, por parte de los organismos pertinentes.

Componente 2: Identificación y prueba de nuevas tecnologías (BID Lab: USD 148,900).

- 2.16 La producción industrializada de la USB genera ahorros exponenciales de tiempo, tanto porque se puede avanzar fuera de terreno, como por la rapidez que implica el propio ensamblaje en obra. Al mismo tiempo, la producción con sistemas robotizados permite lograr un alto nivel de precisión en la estructura inicial y los

puntos de conexión con las ampliaciones futuras, de manera de facilitar los procesos de autoconstrucción. Para que esta metodología pueda ser escalable, se buscará identificar materialidades alternativas al hormigón armado para la fabricación de USBs que, sin renunciar a sus atributos (aislación, resistencia sísmica, duración), ofrezcan ventajas en cuanto a costos logísticos, huella de carbono y potencial de fabricación masiva²⁰.

- 2.17 El proceso de urbanización es la etapa más lenta e incierta en un proyecto de vivienda social tradicional. Para habilitar el rápido traslado de las familias a las USB, se requiere instalar un sistema transitorio de provisión de servicios básicos a las familias (agua, alcantarillado y electricidad) mientras se aprueba y construye la urbanización definitiva. Para hacer más eficiente y sustentable el sistema de provisión de servicios básicos transitorio, se identificarán soluciones tecnológicas innovadoras de sistemas de agua potable, alcantarillado y electricidad que robustezcan el conjunto de alternativas ya existentes en MINVU.
- 2.18 Complementariamente, este sistema abierto permite desarrollar uno o más sistemas prefabricados de cerramiento y divisiones interiores, que respondan a varios escenarios y posibilidades de combinación. Para ello, se seleccionarán los sistemas constructivos livianos más competitivos disponibles, para desarrollar un kit de autoconstrucción que facilite la gestión de las familias beneficiarias de la USB.
- 2.19 Las actividades por desarrollar son: (i) Identificación, selección y evaluación de sistemas industrializados de envolventes para la terminación de USB mediante mecanismos de autoconstrucción; (ii) Identificación, selección y evaluación de sistemas industrializados innovadores de urbanización off grid; (iii) Identificación, selección y evaluación de sistemas constructivos y materialidades alternativas para la USB.
- 2.20 Los productos esperados del Componente son: (i) Diseño cerramiento USB optimizado (línea base del sistema de envolvente liviano); (ii) Preselección de tecnología(s) industrializada(s) de envolvente liviano realizada; (iii) Diseño de sistema industrializado de envolvente realizado, (iv) Diseño del sistema transitorio de urbanización (línea base para el sistema transitorio off-grid), (v) Preselección de soluciones innovadoras para servicios transitorios off-grid realizada, (vi) Preselección de tecnología(s) industrializada(s) alternativa(s) para la fabricación de la USB realizada, (vii) Anteproyecto de la USB adaptada a otro(s) sistema(s) constructivo(s) realizado.

Componente 3: Gestión de Conocimiento y escalabilidad (BID Lab: USD 209,800 - Aporte Local: USD 30.000).

- 2.21 El objetivo del componente es desarrollar, a partir de la experiencia de los componentes 1 y 2, productos de conocimiento que faciliten la réplica y escala del modelo incremental y la incorporación de mejoras normativas que permitan

²⁰ Se analizará, por ejemplo, la factibilidad de materiales como la madera, impresión 3D y plásticos reciclados.

instalar la vivienda incremental como una solución alternativa dentro del marco normativo para la vivienda social en Chile. Para ello es fundamental que la gestión de conocimiento este orientada no solo hacia la solución tecnológica, sino también, hacia la innovación requerida en cuanto a acompañamiento social de las familias usuarias de este tipo de solución.

- 2.22 Además, en el marco del componente se sistematizará el modelo de negocios, basado en el licenciamiento de la patente de invención de la USB a distintos actores de la cadena de producción: MINVU, entidades patrocinadoras, empresas constructoras y empresas industrializadoras y se estandarizarán Políticas Ambientales y Sociales de Elemental S.A. para el desarrollo del presente piloto y futuros proyectos USB.
- 2.23 Los productos de conocimiento a entregar en el marco de este componente serán los siguientes: (i) Reporte de recomendaciones para el desarrollo de proyectos de USB y urbanización incremental realizado; (ii) Sistematización y estandarización de envolvente liviano industrializado realizado; (iii) Modelo de asistencia técnica-social a las familias beneficiarias para procesos incrementales de construcción de vivienda y barrio sistematizado, (iv) Recomendaciones para optimizar del proceso aprobatorio de proyectos USB (DS49, OGUC, otros) validado por MINVU, (v) Modelo integral de negocio para la escalabilidad realizado, (vi) Video documental técnico y social sobre el proyecto desarrollado para su difusión a nivel regional.

D. Impacto, seguimiento y evaluación del Proyecto.

- 2.24 **Impacto.** El piloto validará un modelo innovador y escalable para contribuir a resolver los desafíos que enfrenta la política habitacional en Chile, replicable en la región: cobertura, velocidad de implementación y estándar de la vivienda social.
- 2.25 Los resultados esperados del proyecto, a dos años, son: (i) El plazo (años) en que una familia pasa de un campamento informal a una vivienda incremental (USB) se reduce de 6 a 1 año; (ii) La superficie (m²) útil de la vivienda de una familia relocalizada de campamentos aumenta de 50 a 80 m²; (iii) El 100% de familias del piloto que son trasladadas de un campamento informal mejoran sus condiciones de habitabilidad y vulnerabilidad; (iv) El 80% de familias beneficiarias del piloto evalúan positivamente la solución constructiva (USB) y servicios asociados.; (v) 1.500 USB construidas, replicando el modelo probado en el piloto.
- 2.26 **Seguimiento y evaluación del proyecto.** Elemental S.A. será responsable de realizar el monitoreo del proyecto y reporte de los indicadores acordados en la matriz de resultados. Además, Elemental S.A. reportará semestralmente avances del proyecto (PSR, por sus siglas en inglés), a través de la plataforma de BID Lab para estos efectos.

III. ALINEACIÓN, ESCALABILIDAD Y RIESGOS DEL PROYECTO

E. Alineación con el Grupo BID y los Objetivos de Desarrollo Sostenibles

- 3.1 El proyecto se alinea con la **Visión 2025 del Banco Reinvertir en las Américas: una década de oportunidades**, donde el BID enfatiza que la crisis del COVID-19 ofrece nuevas oportunidades que se deben aprovechar y dotar de especial relevancia en las nuevas estrategias de crecimiento que favorezcan un crecimiento económico sostenible e incluyente, que fomente el progreso social, con acciones tales como el acceso a servicios básicos de calidad y la cobertura de vivienda social. Adicionalmente, en línea con la Visión 2025, el proyecto ofrecerá oportunidades de contribuir con sus pilares de género y diversidad (un 55% de los hogares en Campamentos en Chile tiene una mujer como jefa de hogar) y de tecnología digital, al hacer uso de nuevas tecnologías para el diseño y construcción de viviendas de carácter social.
- 3.2 El proyecto se alinea con la **Estrategia Institucional** ya que promueve la inclusión social aprovechando la tecnología como habilitador para mejorar la vida de la población pobre y vulnerable. En cuanto al mandato de BID Lab, el proyecto está alineado con el área de **Ciudades Inclusivas** y la vertical de **Servicios Esenciales de Infraestructura**.
- 3.3 El Proyecto se encuentra alineado la **Estrategia del Banco con Chile 2019-2022** (GN-2785) y su objetivo estratégico de “mejorar la calidad de vida de la población en el entorno urbano”.
- 3.4 Esta operación complementa las operaciones vinculadas de la división de vivienda y desarrollo urbano del Banco (HUD) en Chile: CH-L1163 y CH-J0001 “Programa de Integración Urbana de Campamentos”, que tienen como objetivo acompañar al país en la disminución de personas viviendo en campamentos y generar condiciones que mitiguen la probabilidad de formación de nuevos asentamientos informales. El proyecto servirá como primer piloto concreto en Chile, que contribuye a los objetivos de la operación de préstamo, innovando en la oferta de soluciones habitacionales, de acompañamiento social de las familias beneficiarias y de levantamiento de mejoras que pueden ser incorporadas en las políticas de financiamiento de vivienda de carácter social. El proyecto complementa también la operación CH-T1263 de HUD, que busca mejorar la capacidad de Chile en el monitoreo y caracterización de campamentos.
- 3.5 Asimismo, el proyecto se encuentra alineado con el **Objetivo 11 de Desarrollo Sostenible** (ODS), ciudades y comunidades sostenibles, específicamente al sub-objetivo 11.1 que busca asegurar el acceso a viviendas adecuadas y seguras. Así como al ODS 9 de Industria, Innovación e Infraestructura, en particular al sub-objetivo 9.1 de desarrollo de infraestructura de calidad, resiliente y sustentable, con enfoque en su inclusión equitativa.

F. Escalabilidad

- 3.6 La escalabilidad de la solución estará dada por su adopción por parte de desarrolladores de proyectos de vivienda social en Chile y la región. La USB cuenta con un registro de propiedad intelectual a nombre de la PUC, entidad que ha licenciado su usufructo de manera indefinida a Elemental, quien puede cobrar un *royalty* por el uso de la tecnología en la fabricación de cada USB construida. Estos ingresos permitirán no solo el reembolso de la porción contingente de la presente operación, sino que la mejora, innovación y adaptación continua de la USB.
- 3.7 En una primera fase de escalabilidad, se contempla apoyar a nuevos proyectos con la alianza con MINVU y TECHO, entidades que anteriormente permitieron prototipar la USB y establecer los criterios normativos, técnicos, sociales y económicos de implementación. Elemental jugará un rol directo en la escalabilidad en una primera fase, en la que se trabajará con MINVU, que actúa como mandante, fuente de financiamiento y ente regulador, y TECHO, que actúa como entidad patrocinadora y tiene presencia en la mayor parte de los campamentos de Chile, además de operaciones en varios países de la región. Los mecanismos de implementación en una segunda fase de escalabilidad son parte de la estrategia a desarrollar en el modelo de negocios que financiará el proyecto.
- 3.8 Adicionalmente, para mejorar la perspectiva de escalabilidad y la versatilidad de la USB, el proyecto contempla la identificación de sistemas constructivos alternativos al hormigón armado robotizado que se aplicará en el piloto. Ejemplo de ello pueden ser la prefabricación en madera, plástico reciclado, impresión 3D. Lo anterior, con el fin de facilitar que emerjan diferentes modelos de negocio para el desarrollo de proyectos de vivienda social basados en el modelo USB, que se adapten a distintos contextos, optimizar la logística, buscando al mismo tiempo, minimizar la huella de carbono, sin renunciar a las características de aislación, duración y resistencia sísmica que ofrece el hormigón.
- 3.9 Conceptualmente, validado el piloto y su estrategia de escalabilidad, los beneficiarios potenciales de la USB son los 80.000 hogares viviendo actualmente en campamentos en Chile, que forman parte del desafío central de la política habitacional del MINVU. Esta realidad se repite a mayor escala en el conjunto de países latinoamericanos, donde la experiencia chilena suele funcionar como referente para el desarrollo de nuevas políticas públicas de vivienda. Para abordar dicha escala, son muy relevantes las alianzas con TECHO y BID (HUD).

G. Riesgos del proyecto

- 3.10 El principal riesgo del proyecto tiene relación con el próximo cambio de autoridades de Gobierno y un eventual ajuste a la política de vivienda, específicamente en su estrategia para abordar los campamentos. Este riesgo no se asocia a variables técnicas, sino más bien políticas y comunicacionales. Para enfrentar este desafío, se han considerado dos mitigantes: (i) Promover la firma de un convenio de colaboración con MINVU y TECHO, que confirme la intención de replicar el piloto en nuevos proyectos o por un período determinado de tiempo;

y (ii) Asegurar el inicio de la construcción del piloto antes de marzo de 2022 de manera que los beneficios para las familias sean visualizados en el más breve plazo por las nuevas autoridades.

- 3.11 Un segundo riesgo identificado es que las familias beneficiarias del piloto no se adapten al modelo de vivienda incremental. Como mitigante, durante la construcción del prototipo de USB, realizada previamente a este proyecto, se efectuaron *focus groups* con familias residentes en campamentos, las que valoraron positivamente la solución y realizaron sugerencias de optimización, que serán consideradas en el desarrollo del proyecto de arquitectura del piloto.
- 3.12 Un tercer riesgo es que las familias beneficiarias no logren ejecutar el cerramiento y terminación de sus viviendas de manera adecuada. Como mitigante, el proyecto contempla: (i) El desarrollo de un sistema asequible de paneles para envolvente y divisiones interiores que pueda ser instalado por mano de obra de baja calificación; y (ii) Un plan de asistencia técnica para las familias para su acompañamiento en la implementación de los procesos de autoconstrucción que quede contemplado como fórmula permanente en los programas de asistencia técnica previstos por MINVU para las familias relocalizadas de campamentos.
- 3.13 Adicionalmente, existe el riesgo de que la propuesta de optimización del proceso aprobatorio de proyectos USB, no sea incorporada en la reglamentación de MINVU. Como mitigante, MINVU será contraparte activa durante todas las fases del proyecto, incluida la propuesta formal de optimización reglamentaria, que será elaborada en conjunto con el área legal del ministerio.
- 3.14 Riesgos de la Política Ambiental y Social: el proyecto ha sido clasificado en Categoría B, de acuerdo con la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias del BID, porque sus riesgos ambientales y sociales pueden ser mitigados a través de medidas disponibles y factibles de implementar en el contexto de la operación. Si bien Elemental S.A. no realiza labores de construcción, en el marco de la operación se desarrollará un reglamento y manuales que permitan validar que futuros desarrolladores de proyectos USB tomen en consideración los principales riesgos e impactos identificados para proyectos de construcción, tales como: (i) salud de seguridad de trabajadores y de la comunidad; (ii) contaminación acústica y ambiental; (iii) gestión de residuos. Si bien actualmente, Elemental S.A. cuenta con políticas y procedimientos que velan por los puntos antes descritos, éstas no se encuentran en manuales escritos. Elemental S.A., con el apoyo de consultoría especializada elaborará e implementará, en el marco del proyecto, un Reglamento Operativo, especificaciones técnicas para la construcción de proyectos USB y análisis de capacidad de los desarrolladores, ajustado a la normativa medioambiental y social del BID. Lo anterior se detalla en el Anexo IX de los archivos técnicos de la operación.
- 3.15 Respecto al análisis de integridad de Elemental S.A., el Equipo de Proyecto, con la asistencia de Oficina de Integridad Institucional del Banco (OII), llevó a cabo una diligencia debida de integridad a la Agencia Ejecutora de acuerdo con las Directrices de Debita Diligencia de Integridad (OP-474-1) y encontró indicadores

de riesgo de debida diligencia de integridad, así como factores mitigantes. Los riesgos de integridad y reputación presentados por este proyecto se consideran dentro de la tolerancia de BID Lab para tales riesgos. Para obtener más detalles, consulte el Anexo VIII en los archivos técnicos de la operación.

IV. COSTO Y FINANCIAMIENTO

- 4.1 El proyecto tiene un costo total USD 2.410.700 de los cuales USD 620.000 (26%) representa la contribución de BID Lab y USD 1.790.700 (74%) es el aporte local.
- 4.2 El financiamiento de BID Lab se aportará a través de dos instrumentos financieros:
 - a. Una Cooperación Técnica No Reembolsable por USD220.000, que se destinará a financiar procesos de innovación necesarios para identificar soluciones de urbanización off grid, nuevas materialidades de la USB y sistemas de paneles livianos para cerramiento.
 - b. Un Financiamiento de Recuperación Contingente para Inversión por USD 400.000, que se destinará a la realización del piloto de vivienda incremental, la sistematización de mejoras identificadas en la fase prototipo, la instalación del modelo USB en la política pública chilena y el modelo de negocios para la escalabilidad.

Cuadro resumen de presupuesto²¹

Categorías de gasto	BID Lab		Aporte Local	Total
	No reemb. CH-T1266	Contingente CH-G1007		
COMPONENTE 1: Piloto de sistema abierto incremental (USB)	-	216.700	1.626.000	1.842.700
COMPONENTE 2: Identificación y prueba de nuevas tecnologías	148.900	-	-	148.900
COMPONENTE 3: Gestión de conocimiento y escalabilidad	60.700	149.100	30.000	239.800
Administración del proyecto	-	-	134.700	134.700
Imprevistos*	10.400	34.200	-	44.600
TOTAL	220.000	400.000	1.790.700	2.410.700
% del total	9%	17%	74%	100%

- 4.3 La adicionalidad de BID Lab está dada por la experiencia en el apoyo a modelos de negocio de alto impacto social y el financiamiento de componentes de innovación que actualmente no tienen cabida en la normativa vigente y, por lo tanto, hacen muy difícil la posibilidad de concretar iniciativas piloto que habiliten un real cambio en el abordaje de las problemáticas de cobertura, velocidad y estándar de la política habitacional chilena.

²¹ Consistente con la Guía de Gestión por Hitos y Supervisión Financiera para cooperaciones técnicas BID Lab y PES vigente, los recursos serán utilizados para auditorías, evaluaciones y/o imprevistos que la supervisión del Banco requiera en relación con el seguimiento de resultados, hitos y desempeño financiero del proyecto.

4.4 A continuación, se detallan los principales términos y condiciones correspondientes al Financiamiento de Recuperación Contingente para Inversión de BID Lab²²:

Organismo Ejecutor	Elemental S.A.
Objetivo	Modelo escalable para el desarrollo de Vivienda Social Incremental
Uso de los recursos	Los recursos se destinarán principalmente a: (i) la asistencia técnica y social incremental necesaria para el desarrollo de la experiencia piloto y los procesos de innovación en tecnologías prefabricadas de cerramiento de la vivienda social; y (ii) la sistematización del modelo y el desarrollo del plan de negocios para la escalabilidad.
Importe por financiar	Hasta USD 400.000
Período de ejecución y desembolso	El periodo de desembolso será de 24 meses y hasta 84 meses de repago, ambos periodos a partir de la fecha de firma del Convenio respectivo.
Mecanismo de desembolso	Los recursos se liberarán hasta en tres (3) desembolsos. El primero de hasta USD 150.000.
Condiciones previas al primer desembolso	Serán condiciones previas al primer desembolso del financiamiento de recuperación contingente, la presentación de: (i) Evidencia de selección y aporte del terreno para el desarrollo del piloto (ii) Acta de acuerdo de participación de familias beneficiarias del piloto.
Condiciones previas al segundo desembolso	Serán condiciones previas al segundo desembolso del financiamiento de recuperación contingente, la presentación de: (i) Justificación de gastos de al menos el 80% del monto del primer desembolso (ii) Convenio de Construcción para el piloto USB, firmado por TECHO y MINVU.
Condiciones previas al tercer desembolso	Serán condiciones previas al tercer desembolso del financiamiento de recuperación contingente, la presentación de: (i) Justificación de gastos de al menos el 80% de desembolsos pendientes de justificar. (ii) Acta de entrega de USB a familias beneficiarias.
Pagaré	Las condiciones previas para cada desembolso incluirán la entrega de un pagaré a la orden (el "pagaré") emitido por Elemental S.A. por un monto igual a cada desembolso solicitado.
Activación de la contingencia	Como parte de la estrategia de sostenibilidad y escala del proyecto, se espera que el mismo genere ingresos para Elemental S.A., asociados al royalty por registro de propiedad intelectual de fabricación de la USB ²³ . El mecanismo de contingencia se activará, a partir del mes 13 hasta el mes 84 desde la fecha de firma del respectivo Convenio, junto a la generación de ingresos para Elemental S.A., por concepto de

²² Estos términos y condiciones son preliminares y están sujetos a modificación luego de negociaciones finales con el Organismo Ejecutor.

²³ En los archivos técnicos de la operación se encuentra una copia del convenio de cesión indefinida de usufructo de la licencia, de propiedad de la PUC, a Elemental S.A:

	<p>construcción, de manera directa o por terceros, de nuevos proyectos de vivienda social USB en países prestatarios del Grupo BID²⁴.</p> <p>Salvo que se concrete alguno de los eventos indicados en la sección “Otras Condiciones Contractuales”, si Elemental S.A. no percibe ingresos por concepto de royalty de la USB, el reembolso al Banco no será exigible.</p>
Mecanismo de pago	<p>A más tardar 90 días después del vencimiento de cada semestre²⁵, a partir del mes 12 desde la firma del respectivo Convenio, Elemental S.A. reportará al Banco, mediante una declaración notarial firmada por su Representante Legal, los ingresos percibidos por concepto de royalty durante el semestre anterior, de los cuales reembolsará a BID Lab un 60%, hasta que se reembolse la totalidad del importe de recuperación contingente o hayan transcurrido 84 meses desde la fecha de firma del Convenio de Cooperación técnica de Recuperación Contingente, lo que ocurra primero.</p>
Otras Condiciones Contractuales	<p>Durante el periodo de desembolso y repago Elemental S.A. tendrá obligación de informar al Banco en el caso que:</p> <p>(i) El convenio de cesión de licencia de propiedad de PUC, en favor de Elemental S.A., es modificado en cualquiera de los términos que se encuentra vigentes a octubre de 2021.</p> <p>(ii) El Directorio o los accionistas de la empresa adoptan un acuerdo de liquidación, disolución o venta de la compañía a personas jurídicas diferentes a los actuales accionistas.</p> <p>Si cualquiera de estos eventos tiene por efecto el abandono o interrupción del negocio asociado a la USB y la posibilidad de percibir ingresos por royalty, el monto del financiamiento de recuperación contingente desembolsado se hará exigible a todo evento.</p>
Personas clave	<p>Las personas clave de Elemental S.A. son Alejandro Aravena Mori, Gonzalo Arteaga Rozas y Juan Cerda Costabal, socios participantes de la gestión operativa y financiera de la empresa.</p> <p>Si alguna de las personas clave deja de participar activamente en la gestión operativa y financiera de la empresa, se deberá notificar, para consideración y aprobación, inmediatamente por escrito al Banco, junto a un plan de sucesión. El perfil presentado para el reemplazo de la persona clave saliente deberá ser de las mismas o similares características.</p> <p>Si el Organismo Ejecutor no cumple con esta obligación de informar o el Banco plantea objeción al plan de sucesión, que no se puede resolver en un plazo de noventa (90) días, todo desembolso pendiente será cancelado y el monto total de los recursos desembolsados al Organismo Ejecutor pasará a ser inmediatamente adeudado y pagadero a BID Lab.</p>
Ley aplicable	<p>Este Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos.</p>

²⁴ <https://www.iadb.org/es/paises/seleccione-un-pais>

²⁵ Se consideran semestres calendario, finalizados al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

V. SOCIOS DEL PROYECTO Y ESTRUCTURA DE IMPLEMENTACIÓN

H. Descripción del organismo ejecutor del proyecto

- 5.1 Elemental S.A. será el organismo ejecutor. Elemental es una sociedad anónima cerrada creada el año 2006, cuyos accionistas son la Compañía de Petróleos de Chile (COPEC), dueña de un 40% de las acciones; la PUC, con un 30%; y Elemental SpA, sociedad compuesta por los profesionales responsables de la operación, con un 30%.
- 5.2 La actividad de la empresa se ha orientado prioritariamente al desarrollo e implementación de proyectos de alto interés público e impacto social, incorporando procesos participativos de diseño, en el que los arquitectos trabajan de cerca con clientes y usuarios finales en el desarrollo de iniciativas complejas, que requieren la coordinación de múltiples actores. Elemental contribuye con la innovación y calidad de diseño para mejorar la calidad de vida de las personas.
- 5.3 Elemental ha desarrollado más de 5.000 viviendas sociales en Chile y el extranjero, siguiendo el principio de la incrementalidad para asegurar la valorización del patrimonio familiar, lo que ha convertido sus proyectos de vivienda en un efectivo vehículo de promoción social.

I. Estructura y mecanismo de implementación.

- 5.4 La ejecución del proyecto será responsabilidad de Elemental S.A., que designará a las personas responsables de supervisión de actividades, coordinación, planificación, monitoreo y coordinación con las entidades colaboradoras del proyecto.
- 5.5 El proyecto contará con un equipo directivo, que diseñará las estrategias del proyecto a ser aprobadas por el Comité de Aliados.
- 5.6 El Comité de Aliados estará conformado por los socios de Elemental designados para tal efecto, representantes de MINVU, Techo y Grupo BID. El objetivo de este comité será asesorar y retroalimentar de manera permanente a Elemental sobre las estrategias del proyecto, la gestión de riesgos y acciones necesarias para asegurar la sostenibilidad y escala de la iniciativa. Se espera que este comité se reúna de manera periódica, con frecuencia mensual durante el primer año de ejecución del proyecto, con el fin de asesorar en la implementación de medidas correctivas en caso de ser necesario.

VI. CUMPLIMIENTO CON HITOS Y ARREGLOS FIDUCIARIOS ESPECIALES

- 6.1 El Organismo Ejecutor se comprometerá a los arreglos estándar de BID Lab referentes a desembolsos por resultados, a las políticas de adquisiciones y de gestión financiera aplicables a sector privado, especificado en la "Guía de Gestión por Hitos y Supervisión Financiera para Cooperaciones Técnicas de BID Lab y del PES".

- 6.2 El nivel de riesgo como resultado del Diagnóstico de Integridad y Capacidad Institucional (DICI) fue bajo, evidenciando que Elemental posee un sistema de gestión financiera aceptable para BID Lab y cuenta con una estructura de seguimiento y rendición de cuentas para la presentación de sus Estados Financieros Institucionales ante el Banco.
- 6.3 Los **desembolsos** del proyecto se determinarán de acuerdo con las necesidades de liquidez del proyecto acordadas entre BID Lab y el Organismo Ejecutor y estarán condicionados a la verificación del cumplimiento de los hitos, las actividades y costos programados en el ejercicio de planificación anual. El cumplimiento de los hitos no exime al organismo ejecutor de la responsabilidad de cumplir los resultados convenidos.
- 6.4 Salvo que durante la ejecución el Banco determine lo contrario, se utilizarán las políticas del Organismo Ejecutor para llevar a cabo las **adquisiciones**. Se presentará una planificación anual de adquisiciones necesarias para la ejecución del proyecto y cumplimiento de los hitos, junto con el Plan Operativo Anual (POA). BID Lab podrá revisar bajo modalidad ex ante los aspectos técnicos de las adquisiciones que a su criterio lo requieran, en particular las consideradas críticas.
- 6.5 Para realizar una evaluación comunitaria del proceso y llevar a cabo las acciones de asistencia técnica y social de las familias beneficiarias del piloto USB durante los procesos de autoconstrucción, Elemental realizará una contratación directa de Fundación TECHO, por la experiencia excepcional de dicha entidad en procesos previos de acompañamiento social y técnico de familias relocalizadas desde campamentos tanto en Chile como en la región. Los términos de Referencia y el borrador de este contrato, cuyo monto no superará los USD 100.000, serán sometidos a no objeción ex ante del Banco.
- 6.6 El Organismo Ejecutor enviará al Banco sus **estados financieros anuales auditados**. Con recursos de la Contribución, el Banco podrá revisar los estados financieros y realizar revisiones al uso de los recursos aplicados al proyecto, verificando prácticas financieras y adquisiciones.

VII. ACCESO A LA INFORMACIÓN Y PROPIEDAD INTELECTUAL

- 7.1 **Acceso a la información.** La información contenida en el presente documento se clasifica como público una vez aprobado en virtud de la Política de Acceso a Información del Banco²⁶.
- 7.2 **Propiedad intelectual.** La propiedad intelectual de todos los trabajos y resultados del proyecto le corresponde al Organismo Ejecutor. El Organismo Ejecutor otorgará al Banco una licencia irrevocable, mundial, perpetua, gratuita y no exclusiva para usar, copiar, distribuir, reproducir, exhibir y ejecutar públicamente cualquier producto de conocimiento de propiedad del Organismo Ejecutor que se derive de la ejecución del Proyecto, así como para desarrollar obras derivadas. El

²⁶ Enlace a la [Política de Acceso a información del Banco](#).

Banco podrá otorgar sublicencias a favor de terceros sin requerir nuevas autorizaciones o licencias del Organismo Ejecutor.

- 7.3 El Banco podrá divulgar, reproducir y publicar cualquier información vinculada al proyecto e incluir en dicha información el nombre y logotipo del Organismo Ejecutor.